

תוספת להסכם

ב י ן : א.ב התחדשות עירונית בע"מ ח.פ 515481752
מרחוב נחושת 10, תל-אביב
להלן - "החברה" ו/או "היזם"

מצד אחד

לבין:

בעלי הזכויות בדירת המגורים בבנין ברחוב שטרית, פ"ת הידוע
כחלקה _____ בגוש 6388
שכתובתכם לצרכי הסכם זה אצל ב"כ הדיירים
כולם ביחד וכ"א לחוד, להלן - "הבעלים" ו/או "בעלי הדירות"
מצד שני

הבעלים והחברה ייקראו להלן - "הצדדים",

בהתייחס להסכם אשר נחתם בין הצדדים, לגבי פרויקט "פינוי בינוי"/"בינוי פינוי" במתחם
"אחדות" ובמתחם "שפרינצק" בפתח תקווה, הכולל במתחם אחדות את הבניינים ברחובות הנרייטה
סולד 28, 28א, 26, אסף שמחוני 19, 21, 23, שטרית 3, 5, 7, 9, 11 בפתח תקווה, הידועים כחלקות
443-453 בגוש 6388 (להלן: "ההסכם") מוסכם ומאושר ע"י הצדדים כי יתווספו/יעודכנו הסעיפים
הבאים בהסכם ויהיו חלק בלתי נפרד ממנו,

מוסכם בין הצדדים כי **הסעיפים/הנושאים הבאים יתווספו לתנאי ההסכם** ויהיו חלק בלתי נפרד
ממנו, בכל מקום של סתירה בין תוספת זו לתנאי ההסכם יגברו הוראות תוספת זו:

הסעיפים הבאים יתווספו לסעיפי ההסכם:

1. היטל השבחה

מובהר כי תשלומי היטלי השבחה בפרויקט יחולו על החברה בלבד וכי הבעלים לא יידרשו לשאת
בתשלום היטלי השבחה בפרויקט, ככל שיחול, וזאת מבלי לגרוע מהתחייבותם להמחות ו/או
לאפשר לחברה לנצל את הפטורים ו/או הקיזוזים הקיימים מהיטל השבחה, ככל שקיימים.

2. ערבות בדק

להבטחת טיב ביצוע הפרויקט וביצוע תיקונים בתקופת הבדק תמסור החברה, לידי בא כוח
הבעלים תוך 14 יום ממועד מסירת דירות הבעלים, ערבות בנקאית אוטונומית צמודת מדד
תשומות הבניה, בסך של 6,000 ₪ לכל אחת מדירות הבעלים החדשות, (ניתן להוציא ערבות אחת
לכל בנין מוגבלת למימוש ל- 6,000 ₪ לכל אחת מדירות הבעלים), לתקופה של 14 חודשים החל
ממועד מסירת דירות הבעלים וקבלת טופס 4 לפרויקט (להלן - "ערבות בדק"), אשר תוחזק
בנאמנות עבור הבעלים בידי ב"כ הבעלים ואשר ב"כ הבעלים יהיה מוטב בה, ואשר תושב לחברה
בתום התקופה כאמור לעיל. עלות הוצאת הערבות תחול על החברה.

סכום ערבות הבדק כאמור לעיל, יוצמד למדד תשומות הבניה החל ממועד קבלת היתר הבניה
ויהווה את מדד הבסיס).

מוסכם כי הבעלים יהיו רשאים להורות לב"כ הבעלים לממש את ערבות הבדק כהגדרתה לעיל,
כולה או חלקה (מוגבל ל- 6,000 ₪ לכל אחת מדירות הבעלים), לפי בקשת ב"כ הבעלים בכתב,
בכל מקרה בו הקבלן המבצע ו/או החברה לא ביצע את התיקונים אשר החובה והאחריות לביצועם
חלה על החברה על פי הוראות הסכם זה ו/או על פי חוק המכר (דירות), ובלבד שהבעלים עמדו
בהתחייבויותיהם בכל הנוגע לתיקוני תקופת הבדק (לרבות, מתן אפשרות לחברה לבצע את
התיקונים, פניה תחילה לנותני שירותים שמטעם נמסרו כתבי האחריות לבעלים וכן לקבלן
המבצע וכיו"ב). בנוסף, הקבלן המבצע לא תיקן את המתחייב גם בתוך 30 ימים מהמועד לביצוע
התיקון הקבוע בהסכם זה (ככל שמדובר בתיקון דחוף) או מתום תקופת הבדק (ככל שמדובר
בתיקון שאינו דחוף), ובתנאי שלאחר חלוף אותם 30 ימים ניתנה לחברה הודעה מראש בת 21
ימים והתיקון הנדרש לא בוצע.

הצדדים מורים לב"כ הבעלים בהוראה בלתי חוזרת ובלתי ניתנת לביטול לממש את ערבות הבדק
בהתאם להוראות סעיף זה.

מוסכם כי קביעתו של המפקח מטעם הבעלים לגבי ביצוע התיקון תחייב את הצדדים. על אף
האמור, מוסכם כי ככל שתהיה מחלוקת בין המפקח/מהנדס מטעם החברה למפקח מטעם הבעלים
לגבי התיקון, יכריע בעניין הפוסק כהגדרתו בהסכם. ככל שהחליט הפוסק כי יש לממש את ערבות
הבדק, אזי מורים הצדדים לב"כ הבעלים בהוראה בלתי חוזרת, לממש את הערבות ולהציגה
לפירעון בהתאם להחלטת הפוסק.

3. ערבות רישום

להבטחת רישום הבניין החדש כבית המשותף בלשכת רישום המקרקעין, תמסור החברה, תוך 12 חודשים ממועד מסירת החזקה בדירות החדשות לבעלים לידי בא כוח הבעלים, ערבות בנקאית אוטונומית צמודת מדד המחירים לצרכן (כאשר מדד הבסיס יהיה המדד הידוע במועד הנפקתה), בסך של 40,000 ₪ לכל בניין/חלקה חדשים, לתקופה של 12 חודשים, להבטחת רישום הבית המשותף ואשר החברה מתחייבת לחדשה/להאריכה 30 ימים לפני מועד פקיעתה ועד למועד רישום הבניין החדש כבית משותף בפנקס הבתים המשותפים. עלות הוצאת הערבות תחול על החברה. (להלן – "ערבות הרישום").

סכום ערבות הרישום כאמור לעיל, יוצמד למדד תשומות הבניה החל ממועד קבלת היתר הבניה ויהווה את מדד הבסיס).

בא כוח הבעלים יהיה רשאי לממש את הערבות, לצורך שימוש בכספי המימוש לביצוע רישום הבית המשותף והליכי הרישום עפ"י הסכם זה בלבד, בכל אחד מהמקרים הבאים:

- א. הערבות לא חודשה 30 יום לפני מועד פקיעתה ובלבד שניתנה על כך הודעה בכתב לחברה 14 יום מראש ובכתב.
- ב. החברה איחרה ברישום הבית המשותף, ובביצוע ייחוד/רישום הדירות החדשות על שם הבעלים בהתאם לאמור בהסכם זה למעלה מ- 12 חודשים מהמועד הנקוב בהסכם, ו/או בחוק, לפי המאוחר, ובסמוך לפני מועד מימוש הערבות החברה לא מצויה בהליכי רישום מתקדמים של הבית המשותף.

לאחר רישום הבית המשותף כאמור, ישיב ב"כ הבעלים את ערבות הרישום לידי החברה.

4. קרן אחזקה-השתתפות היזם בדמי הניהול

מוסכם בין הצדדים כי החברה תישא בתשלום דמי הניהול לחברת הניהול עבור דירות הבעלים החדשות בלבד וזאת לתקופה של 18 חודשים מיום קבלת טופס 4 ומסירת דירת הבעלים, (להלן- "תקופת תשלום דמי הניהול").

דמי הניהול ישולמו לבעלים ו/או לחברת הניהול מראש בתחילת כל שנה קלנדרית שתחל לאחר מסירת הדירה החדשה.

תשלום דמי הניהול יבוצע ישירות לבעלים או לחברת הניהול, בהתאם לבחירת הבעלים.

5. מפקח מטעם הבעלים

הבעלים, יחד עם יתר בעלי הזכויות, יהיו רשאים למנות מהנדס בנין או אדריכל או יועץ בניה או בעל מקצוע דומה אחר אשר יפקח מטעמם על ביצוע העבודות ע"י החברה או ע"י קבלן מטעמה, לפי העניין, (להלן - "המפקח מטעם הבעלים").

החברה תשתף פעולה עם המפקח מטעם הבעלים ותאפשר לו תוך תיאום עם החברה ו/או עם מי שתורה החברה לבדוק את אופן ביצוע העבודות, טיב החומרים והתאמתם למפרט, לעיין באישורי מכון התקנים, ככל שנדרש אישור, לבדוק קצב התקדמותן ומידת התאמתן לתכניות, למפרט ואם החברה או מי מטעמה פועלים על פי היתר הבנייה ומקיימים הוראות כל דין והסכם זה.

המפקח מטעם הבעלים, לפי דרישתו, יקבל לידיו מהבעלים את כל התוכניות אשר הועברו להם ובנוסף רשאי המפקח לעיין במשרדי החברה בתיאום מראש בתוכניות הבניה ותוכניות העבודה המפורטות (לרבות תכניות אינסטלציה, חשמל וכיוצ"ב) ומסמכים נלווים. המפקח מטעם הבעלים ייתן לבעלים, מעת לעת, דיווח אודות ממצאי הבדיקות שערך. במקרה של ממצא המחייב התייחסות דחופה יעביר המפקח מטעם הבעלים דיווח מיידי לבעלים וכן ימסור לחברה העתק ממכתב הדיווח בעניין.

למען הסר ספק, מובהר, כי אין במינויו של המפקח מטעם הבעלים או בסמכויות הניתנות לו וביישומן בפועל, כדי להטיל על בעלים או מי מבעלי הזכויות אחריות כל שהיא לטיב הבניה ובכלל ו/או כדי לגרוע ו/או לשחרר את החברה מהתחייבויותיה ואחריותה על פי הסכם זה.

מבלי לגרוע מן האמור לעיל, מוסכם, כי החברה תישא בשכרו של המפקח מטעם הבעלים גובה התשלום, אופן ומועדי ביצוע התשלומים יהיו בהתאם להסכמות שיושגו בין החברה למפקח.

6. מפרט טכני

נספח עקרונות למפרט הטכני מצורף לתוספת זו ומהווה חלק בלתי נפרד מהוראות המפרט הטכני ומהתחייבויות החברה.

נוסח מפרט טכני בהתאם לחוק המכר (דירות) יצורף להסכם בסמוך לקבלת היתר הבניה ויאושר ע"י המפקח מטעם הבעלים

מפרט הטכני של דירות הבעלים לא יפחת מהמפרט הטכני של דירות היזם מאותו טיפוס ושאינן

סעיף 12 – תכנון הפרויקט והוצאת היתר הבניה

7. בסיפא של סעיף 12 יתווסף ס"ק כלהלן:

טרם הגשת המסמכים למוסדות התכנון הדרושים לקבלת היתר בנייה לבניית הפרויקט, תציג החברה לנציגות הבעלים ו/או למפקח מטעם הבעלים את הבקשה להיתר בנייה על נספחיה השונים, לרבות התוכניות ('גרמושקה') והמפרט להגשה.

לבעלים, באמצעות הנציגות ו/או המפקח מטעם הבעלים, תהא הזכות להעיר הערותיהם למסמכים וזאת לא יאוחר מ-14 ימים ממועד הצגתם לנציגות, אך מובהר כי תכנון הפרויקט יהא בהתאם לשיקול דעת הבלעדי של החברה, בכפוף להתחייבויותיה בהתאם להוראות הסכם זה.

הוגשו הערות ע"י נציגות הבעלים/המפקח, תבחן החברה את הערות הנציגות ותשקול לשלב בתוכניות ותמסור לנציגות הדיירים / המפקח תוך 14 ימים מקבלת הערותיהם, החלטה מנומקת ככל שהחליטה לא לקבל את הערות או לקבל רק חלק מהן.

מוסכם כי בתוך 10 ימי עסקים ממועד הצגת התכניות המתוקנות, או ממועד קבלת החלטה מנומקת של החברה שלא לשלב את תיקונים בתכניות, מתחייבים הבעלים ו/או ב"כ הבעלים לחתום על התכניות ובלבד שהתוכניות תואמות את תנאי ההסכם ותוספת זו.

סעיף 14 - הזמנת שינויים

8. בסיפא של סעיף 14 יתווסף ס"ק כלהלן:

כל אחד מהבעלים יהא זכאי ל- 2 פגישות עם מעצב פנים מטעם החברה לצורך ביצוע שינויים פנימיים בדירה החדשה בהתאם להוראות הסכם זה. האדריכל מטעם החברה ידאג לתיאום פגישה לא יאוחר מ- 14 ימים ממועד הפגישה אליו וזאת החל משלב הבניה ו/או המועד בו יחל האדריכל מטעם החברה, בהתאם להנחיית החברה, לקבוע פגישות עם בעלים ו/או רוכשי דירות החברה לביצוע שינויים בדירות.

9. עדכון נספח ב', יתווספו הסעיפים הבאים:

סעיף 1 בנספח 16 המתייחס לשטח הדירה החדשה והצמודותיה יעודכן בהתאם לאמור להלן: במסגרת ההתקשרות בהסכם פינני בינוי ובכפוף לאמור בו, בעל הנכס יהיה זכאי לקבל מהיום במקום הדירה המקורית את דירת התמורה הבאה:

א. שטח דירות התמורה

כל דייר יהיה זכאי לדירה חדשה בתוספת שטח שלא יפחת מ-18 מ"ר.

שטח הדירה החדשה יהא גדול יותר משטח הדירה הקיימת כדין לאותו בעלים בלפחות 18 מ"ר, ולא יקטן מהשטח האמור להלן:

(1) **בעלי דירות ששטח דירתם הנוכחית הינו עד 57 מ"ר כולל – יקבלו דירות חדשות בשטח שלא יפחת מ- 75 מ"ר.**

(2) **בעלי דירות ששטח דירתם הנוכחית הינו מעל 57 מ"ר – יקבלו דירות חדשות בשטח שלא יפחת מ- 80 מ"ר.**

בנוסף לכל דירה חדשה תוצמד חניה אחת תת קרקעית, **מרפסת שמש** בשטח שבין 9 ל-12 מ"ר ו- **מחסן** אחד, ככל שייבנו מחסנים בפרויקט (בכפוף לאילוצי תכנון ואישור ע"י הרשויות המוסמכות), וחלק בלתי מסוים מהרכוש המשותף בהתאם להוראות חוק המקרקעין.

כל דירה חדשה תכלול לפחות 2 כיווני אוויר

מוסכם כי ככל שהחברה תבנה מחסנים בפרויקט, יהיו הבעלים זכאים למחסנים בפרויקט בעדיפות ראשונה על פני רוכשי דירות החברה לאחר הקצאת החניות והמחסנים לדירות המיוחדות (פנטהאוז ודירות הגן).

מוסכם כי ככל שניתן יהיה לבנות מחסנים מבחינת התכנון המאושר ומבחינת הרשות התכנונית, תהא החברה מחויבת לבנות מחסנים כאמור, ובלבד שלא תידרש לחפור ולבנות מרתף חניה נוסף בשל כך.

ב. הקצאת דירות הבעלים ומנגנון חלוקת הדירות

החברה היזמית תקצה לבעלי הדירות, דירות חדשות בבניינים החדשים שייבנו, החל מקומות המגורים הרביעית בבניינים מעל 10 קומות, והחל מקומות המגורים השלישית בבניינים של עד 10 קומות.

הנציגות תודיע לחברה תוך 6 חודשים מיום אישור התב"ע וקבלת התוכניות על אופן חלוקת הדירות בין הבעלים.

קביעת נוסח ומנגנון שמאי למיקום דירות הבעלים החדשות בקומות ומיקום החניות והמחסנים יקבע ע"י נציגות הבעלים ושמאי מטעם הבעלים תוך 6 חודשים ממועד אישור התב"ע לביצוע הפרויקט.

המנגנון יהיה אחיד לכלל בעלי הדירות ויאפשר את חלוקת הקצאת הדירות לבעלים, בינם לבין עצמם

ככל שייבנו בניינים שאינם מגדלים בפרויקט (בנין עד 10 קומות), מחויבת החברה להקצות דירות לבעלים גם בבניינים אלה.

שכ"ט השמאי לביצוע המנגנון כאמור יחול על היזם.

תמורה נוספת / הגדלת תוספת השטח לדירה החדשה

ג. מוסכם כי ככל שיימצא כי רווחיות החברה בפרויקט עולה על 20% רווח מעלות בהתאם לדו"ח "0" שיוכן על ידי שמאי מטעם הגוף המלווה ו/או החברה ויאושר ע"י הגוף המלווה או שמאי מטעם הבעלים, יהיו בעלי הדירות זכאים לתמורה נוספת בגין ההפרש העולה על 20% רווח, בהתאם לדוח "0" כאמור, ובהתאם לחלקם היחסי בפרויקט (להלן – "התמורה הנוספת") כמפורט להלן:

התמורה הנוספת תינתן לבעלי הדירות באמצעות הגדלת שטח הדירה החדשה מעבר לתוספת שטח של 18 מ"ר כאמור לעיל, ככל שניתן מבחינה תכנונית, באופן שלא יעכב את ביצוע הפרויקט, או לחלופין וככל שלא ניתן להגדיל את שטח הדירה, תינתן תמורה כספית או שדרוג המפרט הטכני בשווי התמורה הנוספת בהתאם לבחירת הבעלים ובלבד שהודיע על כך הדייר לחברה תוך 30 מביקשת החברה בכתב.

שיעור חלקו של כל אחד מהבעלים בתמורה הנוספת יהיה בהתאם לשיעור החלק היחסי של דירתו החדשה מכלל שטחי הדירות בבנין. (דהיינו שטח דירתו החדשה חלקי סך שטחי הדירות בבנין .) שווי התמורה הנוספת לגבי כל אחד מהבעלים, תקבע ע"י שמאי הבעלים וקביעתו תהא סופית ומכרעת.

מוסכם כי המיסים (מס שבח/מס רכישה/היטל השבחה ומע"מ שירותי בניה) בגין התמורה הנוספת יחולו על החברה, ככל שיחולו, וישולמו על ידה, בכפוף לכך שרווחיות החברה בפרויקט לא תפחת מ- 20% רווח כאמור לעיל על מנת לאפשר הוצאת הפרויקט אל הפועל מבחינה כלכלית.

10. הערת אזהרה

ככל שתירשם הערת אזהרה לטובת החברה בגין הסכם זה, מתחייבת החברה, בתוך 7 ימי עבודה מהמועד בה תידרש לכך בכתב, להמציא לבעלים ו/או לבא כוחו כתב הסכמה המופנה לרשם המקרקעין לרישום העברת הזכויות בלשכת רישום המקרקעין על שם הנעבר ו/או לרישום משכנתא לטובת בנק המממן רכישת הדירה ע"י הנעבר (ככל שהעברת הזכויות תבצע בטרם רישום המשכנתא לגורם המלווה), ובלבד שהעברת הזכויות תעשה בהתאם להוראות הסכם זה. כמו כן, מתחייבת החברה לחתום על כל המסמכים שיידרשו על ידי הבנק למשכנתאות, ככל שיידרשו, בנוסח שיסוכם בין הבנק למשכנתאות לב"כ החברה.

11. העברת זכויות / מכירת הפרויקט ע"י היזם

מוסכם כי החברה תהיה רשאית להסב חלק ו/או כל זכויותיה והתחייבויותיה לפי הסכם זה, ובלבד שהחברה תישאר אחראית כלפי הבעלים בהתאם להוראות הסכם זה וכי אחזקותיה בפרויקט לא יפחתו מ- 50% מהזכויות בפרויקט, והכל בכפוף לכך שלא ייפגעו זכויות הבעלים על פי הסכם זה ועל פי כל דין.

החברה תהא רשאית לבצע העברה ע"י מי מהחברות לחברה בשליטתה או לחברה הנשלטת ע"י בעל השליטה במי מהחברות ו/או העברה ע"י החברות לחברה בשליטתן המשותפת או הנשלטת במשותף ע"י בעלי השליטה בחברות, ובלבד שהדבר לא יגרע באופן כלשהו מהתחייבויות החברה על פי הסכם זה.

12. **"בינוי פינני" - על אף האמור לעיל ולהלן בהסכם זה, מוסכם בזאת כי במקרה בו ניתן יהיה לבנות את הדירות החדשות, ללא פינני והריסה של היחידות המקוריות, אזי ייעשה כך בהתאם להוראות התב"ע החדשה. במקרה כזה הבעלים יעברו מדירותיהם המקוריות ישירות לדירות החדשות עם גמר הבנייה ואישור אכלוס, כאשר ההקצאה תהא עפ"י קביעת השמאי הבעלים, בהתאם להוראות הסכם זה. היזם והשמאי יהיו רשאים להקצות דירות חדשות לבעלים בכל אחד מהבניינים החדשים, ובמקרה כאמור לא ישולמו לבעלים דמי שכירות. הוצאות ההובלה ישולמו לבעלים רק עבור המעבר מהיחידה המקורית לדירה החדשה. מובהר, כי במקרה כזה יידרשו הבעלים לשעבד את דירותיהם המקוריות קודם לתחילת הבנייה, בכפוף לאמור בסעיף 17.4 להלן. הבעלים מתחייבים לשעבד את דירותיהם המקוריות לבנק המלווה מיד לכשיידרשו לכך ע"י הבנק המלווה, בכפוף לכך שלפני שעבוד דירותיהם וחתמתם על מסמכי השעבוד יקבל ב"כ הבעלים כתב התחייבות של הבנק המלווה למסור לב"כ הבעלים את הערבויות, ובכפוף לכך שתימסרנה לב"כ הבעלים ערבויות חוק המכר מהבנק המלווה מיד לאחר רישום השעבוד, והן תוחזקנה על ידי ב"כ הבעלים בנאמנות. מובהר, כי ככל שהפינני נעשה ישירות לדירותיהם החדשות של הבעלים ונמסרה לבעלים החזקה בדירתם החדשה, לא תימסרנה ערבויות חוק המכר מב"כ הבעלים אל הבעלים, אלא תועברנה על ידי ב"כ הבעלים ישירות ליזם ו/או לב"כ היזם.**

13. **הסעיפים הבאים בהסכם יעודכנו בהתאם לאמור להלן:**

1. **הגדרות**

"המתחם" או "המקרקעין"	בסופו יבוא: "ו/או חלק מהמתחם ו/או מהחלקות המהווים מתחם / מקטע בר ביצוע למימוש הפרויקט בחלק מהחלקות, בהתאם לתב"ע שתאושר.
"התוכנית"	ההגדרה בהסכם תימחק ובמקומה יבוא: "תוכנית בנין ערים, כפי שתוכן ותוגש ע"י החברה ותאושר ע"י הרשויות המוסמכות, בהתאם לה יוכרז המתחם כמתחם "התחדשות עירונית" ותאושר הקמת פרויקט לבינוי פינני ו/או פינני בינוי על החלקות, ואשר לפיו ניתן יהיה להקים על החלקות ו/או על חלק מהחלקות במקום הבניינים הקיימים בניינים חדשים, בכפוף ובהתאם לאישור ו/או דרישות והוראות הרשות המקומית ו/או וועדות לתכנון ובנייה. מובהר כי, בהתאם לדרישות הרשות המוסמכת, התוכנית עשויה לכלול ייעודי קרקע שונים ו/או חלקות ו/או שטחים נוספים.
המפרט הטכני	מפרט אחיד לכלל בעלי הדירות לגבי דירות מאותו טיפוס, כלל דירות הבעלים יהיו זכאים למזגן, מפרט הטכני של דירות הבעלים לא יפחת מהמפרט הטכני של דירות היזם מאותו טיפוס ושאינן דירות מיוחדות (פנטהאוז, מיני פנטהאוז, דירות גן וכד').
עורכי הדין או עוה"ד	יתווסף: עורכי הדין ממשרד שניצר גוטליב סאמט, רח' מנחם בגין 7 רמת גן.
ב"כ הבעלים	בסיפא יבוא: לאחר "עוה"ד פקדו (גואטה) גדי" ו/או עורכי הדין ממשרד דן בר - אל ושות', מרח' ויצמן 42, כפר סבא
המועד הקובע	בסיפא יבוא: "ו/או חתימת הרוב הדרוש של בעלי הזכויות במתחם על פי חוק פינני ובינוי (עידוד מיזמי פינני ובינוי), תשס"ו-2006, להגשת תביעה לבית המשפט לאישור ביצוע הסכם "פינני בינוי", המוקדם מבניהם.
הגדרה חדשה "הרוב הדרוש"	חתימת הרוב הדרוש של בעלי הזכויות במתחם על פי חוק פינני ובינוי (עידוד מיזמי פינני ובינוי), תשס"ו-2006, להגשת תביעה לבית המשפט לאישור ביצוע הסכם "פינני בינוי"
נספח ב1	נתוני שטח הדירה החדשה והצמדותיה – יעודכן בהתאם לאמור בתוספת זו בסעיף 9 לעיל.
נספח ג	מפרט טכני בסיסי – יתווסף האמור בתוספת זו בסעיף 6 לעיל.
הנספחים	יפויי הכח יעודכנו בהתאם לתוספת זו
סעיף 4.1.2	שורה שניה במקום המשפט: "ממועד חתימת בעל הזכויות הראשון על הסכם זה" יבוא: "ממועד חתימת הרוב הדרוש מבעלי הזכויות במתחם.
סעיף 4.1.3	קבלת היתר בניה – בסיפא יבוא: "וזאת בתוך 24 חודשים ממועד אישור התב"ע.

קבלת אישור עקרוני מאת הגוף המלווה לליווי הפרוייקט בליווי בנקאי סגור, תוך 8 חודשים ממועד קבלת החלטת וועדה בתנאים למתן היתר בניה, וחתומה על הסכם ליווי עם הבנק המלווה כאמור בסעיף 20 להלן ופתיחת הליווי תוך חצי שנה מקבלת היתר הבניה לפרוייקט.	סעיף 4.1.4 (חדש)
בתוך 48 חודשים ממועד חתימת הרוב הדרוש של בעלי הזכויות במתחם על פי חוק פינוי ובינוי (עידוד מיזמי פינוי ובינוי), תשס"ו-2006, יוכרז הפרוייקט כמתחם פינוי-בינוי בהתאם לסעיף 49 כח' שבפרק החמישי 4 לחוק מיסוי מקרקעין	סעיף 4.1.5 (חדש)
שורה ראשונה, המשפט : "לא התקיים התנאי..... ועד "והצדדים יחתמו על מסמכי ביטול" –יימחק ובמקומו יבוא : "לא התקיים איזה מהתנאים המתלים כאמור לעיל, תוך המועד הקבוע לעיל, יהיו רשאים הבעלים ו/או החברה, ליתן הודעה בכתב על סיום הסכם זה וזאת החל ממועד חלוף המועד הנ"ל וכל עוד לא התקיים איזה תנאי מהתנאים המתלים הנ"ל. במקרה של ביטול כאמור, יחתמו הצדדים על מסמכי ביטול,"	סעיף 4.2
פסקה שניה : החל מ: "מובהר כי היזם יהיה רשאיועד סופו "ייחשב התנאי המתלה כהתקיים" - יימחק במקומו יבוא: " מוסכם בין הצדדים כי ביטול ההסכם ע"י הבעלים בהתאם להוראות סעיף 4 לעיל ולהוראות הסכם זה, לעיל ולהלן, יהא באמצעות נציגות הבעלים ובכפוף לקבלת הסכמה בכתב של 60% מהבעלים בפרוייקט/ במתחם לביטול ההסכם	סעיף 4.2
יבוטל ובמקומו יבוא : "יתברר לחברה על שינוי נסיבות מהותי, אשר יביא לפגיעה מהותית בכדאיות הכלכלית של הפרוייקט באופן שרווחיות הפרוייקט תפחת מרווח של 20% רווח מעלות, בהתאם לדו"ח "אפס" (דוח רווחיות כלכלית), שיוכן על ידי שמאי מטעם הגוף המלווה ו/או החברה ויאושר ע"י השמאי מטעם הדיירים ובלבד שביטול ההסכם לא יעשה לאחר פינוי דירות הבעלים".	סעיף 5.1.1
שורה רביעית, טעות סופר, במקום: "בסעיף 19.3" יבוא: "בסעיף 19.1".	סעיף 6.5
שורה ראשונה, במקום המילים: החל מהמועד הקובע" יבוא: החל ממועד אישור התוכנית.	סעיף 6.7
פסקה שלישית החל מהמילים: "למען הסר ספק במקרה של מכירת הזכויות בדירה המקורית יחול החיוב במס בגין עסקה זו על בעל הזכויות" - יימחק	סעיף 6.8
ידוע לצדדים כי נרשמו הערות אזהרה לטובת היזם על זכויות בעלי הדירות בגין ההסכם, מוסכם כי תוך 7 ימים ממועד חתימת תוספת זו, יעביר היזם ו/או ב"כ היזם לב"כ הבעלים את המסמכים הדרושים למחיקת הערת האזהרה, לרבות, יפויי כח למחיקת הערת האזהרה, פרוטוקול חברה ובקשה למחיקת הערת האזהרה, וזאת על מנת לאפשר את מחיקת הערת האזהרה בהתאם לתנאי ההסכם, לרבות במקרה של ביטול ההסכם. בסעיף 7.1.3. צריך למחוק את המילים "ידאג לפינוי בפועל של כל בעלי הזכויות".	סעיף 6.9 פסקה חדשה בסיפא
טעות סופר במקום: "החדשות עירונית" יבוא: התחדשות עירונית".	סעיף 7.1.5
שורה שניה, לאחר המילים: בתקופה שהחל: יבוא: מהיום ה- 61 לתקופת הפינוי כאמור בסעיף 8.1 להלן, או ממועד פינוי הדירה המקורית, לפי המאוחר, ועד להשלמת.....". (שורה שניה: המילים: מפינוי הדירה המקורית" –יימחקו)	סעיף 7.3 פסקה חדשה
מימוש ערבות דמי השכירות כאמור תהא בכפוף למתן הודעה על כך לחברה 21 יום בכתב ומראש ומתן אפשרות לחברה לביצוע תשלום דמי השכירות.	סעיף חדש 7.6
שורה רביעית לאחר: "ישולם ישירות ע"י היזם" יבוא: " או לחלופין, היזם יממן לכל אחד מיחיד הדיירים המתגוררים בבניין במועד הפינוי וכתנאי לפינוי, את הובלת תכולת הדירה הנוכחית אל הדירה השכורה ואת תכולת הדירה השכורה אל הדירה החדשה, עם השלמתן ומסירתן של הדירות החדשות בסך כולל של 5,000 ₪+ מע"מ (דהיינו 2,500 ₪ + מע"מ לכל כיוון).	סעיף 7.7
סכום האמור בסעיף זה כאמור לעיל, יוצמד למדד תשומות הבניה החל ממועד אישור התב"ע/ התוכנית החדשה ויהווה את מדד הבסיס).	סעיף 8.1
במקום 120 יום יבוא: 90 יום	סעיף 8.1

למרות האמור לעיל מוסכם כי בעלי הדירות באמצעות נציגות הבעלים ו/או ב"כ הבעלים יהיו רשאים לקבוע מנגנון שמאי לשיבוץ הדירות בבניינים החדשים באמצעות שמאי מטעם הבעלים	סעיף 11.1.6
השמאי יערוך שומה אשר מטרתה להעניק ניקוד לכל דירה הנוכחית בשלב הראשון, ובשלב השני להעניק ניקוד לכל דירה החדשה המוקצת לדיירים, אשר תכלול גם חניה ומחסן, ככל שייבנו ויוקצו מחסנים.	
הקריטריונים לשיבוץ הדירות בהתאם להסכם, לרבות שטח הדירה, חניה, מחסן כיווני אוויר, יהיו בהתאם להוראות ההסכם	
החלטה בדבר קביעת מנגנון שמאי לשיבוץ הדירות תתקבל ע"י נציגות הבעלים לאחר אישור התבי"ע ובטרם קבלת הקצאת דירות הדיירים מהיום	
שורה שלישית, במקום: "לא יאוחר מתום 12 חודשים מאישור הרשויות לתוכניות ההגשה....." יבוא: "תוך 24 חודשים ממועד הגשת התוכניות לרשויות התכנון לצורך קבלת היתר הבניה לבנין .	סעיף 12.2
יימחק	סעיף 12.3
במקום "קביעת הדירה החדשה" יבוא: "הקצאת הדירה החדשה"	סעיף 12.5
להוסיף סיפא "אולם היזם רשאי לערור ו/או להשיג על הוראות והחלטות הרשויות	בסעיף 12.8
שורה שניה, במקום 180 יום, יבוא: 90 יום	סעיף 13.1
שורה שלישית: במקום "מתום 48 חודשים" יבוא: "מתום 42 חודשים"	סעיף 13.2
שורה שלישית: המשפט "(לוח זמנים זה נקבע.....) ועד לא יפחת מ-36 חודשים": - יימחק	
שורה 15: המשפט: "עד לרישום הערת אזהרה.....בהתאם לזכויות הבעלים בדירה הקיימת": - יימחק במקומו יבוא: "עד למועד מסירת הדירה בהתאם לתנאי הסכם זה".	
הסעיף הקיים יימחק ובמקומו ייכתב:	סעיף 13.7
"כל איחור במועד המסירה (כולל במועד הנדחה כאמור בהסכם לעיל) שלא יעלה על 60 יום (להלן - "תקופת הארכה"), לא יהווה הפרה של הסכם זה מצד היזם, לא יזכה את הבעלים בפיצוי כלשהו. לבעלים לא תהיה כל טענה ו/או תביעה בשל איחור כאמור, בכפוף לכך שהיזם ימשיך לשאת בתשלומי שכר הדירה החלופית ותבוצע הארכת ערבות דמי השכירות בהתאמה. במקרה של איחור העולה על 60 ימים ובכפוף להוראות סעיף 13.6 לעיל, ישלם היזם לבעלים, החל מהחודש הראשון לאיחור (כלומר, מיום תחילת תקופת הארכה), במקום דמי השכירות, פיצוי שהינו 150% מסכום דמי השכירות המשולמים לבעלים בהתאם להוראות הסכם זה כמפורט בסעיף 7.3 להסכם.	
סעיפים 13.8, 13.9, 13.10, 13.11, יימחקו	
שורה שניה במקום: "מחירון היזם ו/או הקבלן המבצע הנהוג בפרוייקט יבוא: "מחירון דקל שינויי דיירים".	סעיף 14.3
בסופו יבוא: "החברה ו/או הקבלן המבצע לא יסרבו לבצע את השינויים אלא מטעמים סבירים ומנומקים".	
"ב"כ הבעלים – יימחק	סעיף 16.4
"לפעול להעברת הזכויות בדירה המקורית על שם היזם – יימחק	סעיף 16.9
שורה ראשונה, במקום התחייבויותיו" יבוא: "הצהרותיו", בסופו יבוא "ו/או מע"מ בגין שירותי הבניה.	סעיף 18.5
שורה שלישית: המשפט: "למעט ולהוציא מקרים..... ועד סופו יימחק" במקומו יבוא: "למעט אם נאמר אחרת בהסכם זה.	סעיף 18.9
ברישא יבוא: "בכפוף לנכונות הצהרת הצדדים בסעיפים 18.3, 18.4 "	סעיף 18.11
תתווסף פסקה: הדייר מתחייב לשתף פעולה עם החברה, ככל שיידרש, בכל הקשור לניתוק הדירה מחשמל, מים וכיוצ'	סעיף 18.17
שורה 9, החל מהמילים: "(3) רישום המקרקעין.....ועד סופו – יימחק	סעיף 19.1
בסיפא של פסקה השניה יתווסף: "הערבויות תומצאנה לב"כ הבעלים (בנאמנות) תוך 14 יום ממועד שיעבוד דירת הבעלים.	
יימחק	סעיף 19.3

14. מובהר כי התחייבות כל אחד מיחידי הבעלים, בתוספת זו ובהסכם הינה התחייבות לחוד ולא ביחד ולחוד וכי אין ולא יהיה בהסכם זה כדי ליצור ערבות ו/או חבות הדדית של יחידי הבעלים האחד כלפי משנהו וכי החברה לא תהא רשאית להעלות טענה ו/או לתבוע מי מיחידי הבעלים, בגין הפרה ו/או אי עמידה בהתחייבות של מי מיחידי הבעלים האחרים. למען הסר ספק בדירה שבה מחזיקים יותר מבעלים אחד, קיימת בין הבעלים של אותה דירה התחייבות הדדית, ביחס לדירה זו בלבד.
15. ידוע לצדדים כי נחתמו תוספות שונות להסכם מול חלק מבעלי הדירות, בקשר לכך מוסכם, כי הוראות ההסכם כהגדרתו לעיל ותוספת זו ממצה את כל ההסכמות בין הצדדים ולא יהיה תוקף לכל התחייבות, הבטחה, הסכמה או תוספות אחרות שנחתמו בין החברה לבעלים, אשר קדמו לתוספת זו ולא נכללו בה. בכל מקום של סתירה מהאמור בסעיף זה, יגברו הוראות סעיף זה.
16. ידוע לצדדים שכ"א מחברי הנציגות בפרויקט ביצע ומבצע את תפקידו לקידום הפרויקט ללא תמורה כספית ולטובת כלל בעלי הדירות בבניין. על כן, כל אחד מבעלי הדירות מצהיר ומאשר כי לא תהייה לו כל טענה ו/או תביעה כלפי מי מחברי הנציגות בגין ביצוע הפעולות במסגרת המו"מ ו/או ההסכם ו/או התוספת, לרבות ביצוע הפעולות הדרושות לשם חתימה ו/או ביצוע ו/או יישום ההסכם.
17. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, מוצהר כי הוראות ההסכם אשר לא תוקנו ו/או שונו בתוספת זו, יוותרו כפי שהן ויחייבו את הצדדים לכל דבר וענין. כן מוסכם כי הוראות תוספת זו תחול על כל בעלי הדירות בפרויקט.

ולראיה באו הצדדים על החתום ביום _____ :

הבעלים

החברה